

INFORME TRIMESTRAL

Período: Octubre – Diciembre 2023



Representante Común de Aportantes

Calle Pablo Casals No.9, Ensanche Piantini
Registro Nacional de Contribuyente: 1-01-80789-1



Fondo De Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

Registro Nacional de Contribuyente: 132-01412-1
Número de Registro en la Superintendencia de Valores # **SIVFIC-044**

Dirección y Teléfono:
Calle Erick L. Ekman esq. Camino Chiquito, Plaza Patio del Norte Local 304,
Arroyo Hondo, Distrito Nacional, República Dominicana.
Teléfono: (809) 549-3797

CONTENIDO

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta..... 3

b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas para por el representante para la comprobación.....4

c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora; 6

d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa; 7

e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión;..... 7

f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado;..... 8

g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía..... 8

h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo). 8

i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el folleto informativo resumido..... 9

j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el folleto informativo resumido..... 10

k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda..... 11

l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa..... 11

m) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión..... 13

n) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal



SIVFIC-044 Informe Fondo De Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II
08 de febrero 2024

del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).

13

- o) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión..... 14
- p) Modificaciones al reglamento interno y folleto informativo resumido del fondo..... 14
- q) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde..... 14
Para este trimestre, no se realizaron cambios significativos en la estructura organizacional de la sociedad a administradora que pudieran entorpecer las operaciones del Fondo..... 14
- r) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación al fondo de inversión..... 14
- s) Cualquier otra obligación establecida en el folleto informativo resumido de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión..... 15
- t) Hechos Relevantes y Otros..... 15



INFORME

A: Masa de Aportantes

Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV):

Dando cumplimiento a las Responsabilidades del Representante de Masa de Aportantes, establecidas en la Ley 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, sus Normas y Reglamentos de Aplicación, la Ley 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, la Ley No. 31-11 que modifica esta última y en particular la Resolución R-CNV-2016-14-MV de Funciones del Representante de la Masa; iniciamos la realización de ciertos procedimientos y revisiones pautadas en dichas legislaciones, para proveer a la Masa de Aportantes de informes independientes.

El presente trabajo no se realiza bajo las Normas de Auditoría Internacionales y por lo tanto su alcance no es de auditoría, por lo que tampoco el objetivo es otorgar una opinión sobre los estados financieros.

Es bueno tener presente que la inscripción de los valores en el Registro del Mercado de Valores y de Productos, y la autorización para realizar la Oferta Pública por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, así como con este informe no estamos dando juicios sobre este tema.

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.

Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. es una entidad constituida bajo las Leyes de la República Dominicana en el año 2005, con Registro Nacional de Contribuyente # 1-30-22934-1. Está autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) para operar como Administradora de



SIVFIC-044 Informe Fondo De Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II
08 de febrero 2024

Fondos de Inversión en el país, mediante Tercera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha cinco (5) de septiembre del año dos mil seis (2006); en consecuencia, para realizar actividades de inversión profesional y diversificada de los recursos de terceras personas, denominadas aportantes, en valores y otros activos autorizados por la Ley. La Sociedad se encuentra inscrita en gistro de SIMV bajo el número SIVAF-003 y opera para emitir fondos abiertos y cerrados con estrategias de inversión.

Pudimos constatar del Fondo Cerrado de Inversión Pioneer Inmobiliario II la colocación del programa de emisión de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión Cerrado, con el Número de Registro en la Superintendencia de Valores # **SIVFIC-044** por un valor total de RD\$2,200,000,000.00 (Dos Mil Doscientos Millones de Pesos con 00/100) compuesto por emisiones múltiples según sea determinado en el Folleto Informativo Resumido y Aviso de Colocación Primaria. Fue aprobada por la Segunda Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha 19 de septiembre del año 2019. El Número de Registro del fondo en la Bolsa de Valores de la Rep. Dom. es BV1910-CP0019.

La duración del Fondo será de 10 años con **fecha de vencimiento 24 de octubre del 2029 y la redención del capital será pago único a vencimiento.**

b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas para por el representante para la comprobación.

Activos financieros:

La valoración de los activos financieros es realizada con los precios que provee RDVAL-órgano autorizado por la Superintendencia de Valores como proveedor de precios.

Activos no financieros:



SIVFIC-044 Informe Fondo De Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II
08 de febrero 2024

Según el Reglamento Interno del Fondo, para fines de valoración de los inmuebles, se deben de hacer **mínimo dos (2) tasaciones anuales** y se tomará la de menor valor. El valor de reconocimiento inicial de las propiedades de inversión alcanzó los **US\$41,500,000**, compuesto de los siguientes activos:

Reconocimiento Inicial		
Activo	Valor de Adquisición	Fecha Adquisición
Av. Barceló, Downtown Mall, Higuey	USD 26,500,000.00	6 de Noviembre 2019
Local Av. Maximo Gómez Esq. Santiago	USD 1,581,528.00	28 de Octubre 2019
Local Av. 27 de febrero, Puerto Plata	USD 3,127,655.00	28 de Octubre 2019
Local Av. Romulo Bethancourt	USD 1,594,872.00	28 de Octubre 2019
Local Av. Venezuela	USD 990,945.00	28 de Octubre 2019
Local Av. Abraham Lincoln No. 756	USD 7,705,000.00	28 de Octubre 2019
Total	USD 41,500,000.00	

Luego de la Fusión entre los Fondos, los siguientes inmuebles pasaron a ser parte del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II:

Reconocimiento Inicial		
Activo	Valor de Adquisición	Fecha Adquisición
Edificio Nautilus	USD 4,500,000.00	02 de Septiembre 2015
Edificio Equinox	USD 9,000,000.00	26 de Diciembre 2016
Total	USD 13,500,000.00	

En fecha treinta (30) de marzo de dos mil veintitrés (2023) se materializó la adquisición de los inmuebles que se describen a continuación:

1. Inmueble identificado como 80-A-REF-104, DC 06, matrícula 010036479 que tiene una superficie de 4,725,61 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo.", amparado en el Certificado de Título emitido en fecha veintisiete (27) de abril de 2018, por Lic. Rosanna Sánchez Peña, Registradora Adscrita del Registro de Títulos de Santo Domingo, a favor de G & K SERVICES, CO.

2. Inmueble identificado como 80-A-REF-105, DC 06, matrícula 010036480 que tiene una superficie de 4,727,57 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo.", amparado en el Certificado de Título emitido en fecha veintisiete (27) de abril de 2018, por Lic. Rosanna

SIVFIC-044 Informe Fondo De Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II
08 de febrero 2024

Sánchez Peña, Registradora Adscrita del Registro de Títulos de Santo Domingo, a favor de G & K SERVICES, CO.

3. Inmueble identificado como 80-A-REF-103, del Distrito Catastral No. 06, que tiene una superficie de 4,573.64 metros cuadrados, matrícula 3000147336, ubicado en Santo Domingo de Guzmán, Santo Domingo.", amparado en el Certificado de Título emitido en fecha veintinueve (29) de julio de 2014, por Yessenia Padilla Belén, Registradora de Títulos Registro de Títulos de Santo Domingo, a favor de G & K SERVICES, CO.

Tasaciones Actualizadas			
Activo	Tasadores	Valores S/Tasaciones	Fecha
Av. Barceló, Downtown Mall, Higüey	Tasaciones Exactas	US\$30,290,000.00	8-Nov-23
Local Av. Maximo Gómez Esq. Santiago	Tasaciones Exactas	US\$1,826,071.00	13-Nov-23
Local Av. 27 de febrero, Puerto Plata	Tasaciones Exactas	US\$3,221,731.00	13-Nov-23
Local Av. Romulo Bethancourt	Tasaciones Exactas	US\$1,710,000.00	13-Nov-23
Local Av. Abraham Lincoln No. 756	DSG Agrimensura y Tasaciones Inmobiliarias	RD\$588,377,500.00	30-Nov-23
Local Av. Venezuela	Tasaciones Exactas	US\$1,084,303.00	13-Nov-23
Edificio Nautilus	Tasaciones Exactas	US\$4,975,304.00	8-Nov-23
Edificio Equinox	Tasaciones Exactas	US\$11,131,038.00	8-Nov-23
Nave San Isidro	Tasaciones Exactas	US\$4,569,085.00	2-Dec-23

El Fondo cumplió con lo establecido en el Reglamento Interno.

c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora;

El Ejecutivo de Control Interno tiene como responsabilidad expresar una opinión sobre la gestión administrativa, de contaduría, de negocios, de inversiones y operaciones de la Sociedad y los Fondos

administrados, conforme a los lineamientos establecidos en la norma de referencia.

El informe del ejecutivo de control interno **octubre - diciembre 2023** indica que la administradora ha cumplido con el reglamento interno del fondo.

d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa;

Los aportantes del Fondo de Inversión Inmobiliario reciben un informe trimestral sobre el desempeño de los activos de fondo; y de ejecución de las políticas de este. Dicho informe contiene lo siguiente:

- **Datos generales del fondo** (tipo de fondo, cantidad de cuotas, fecha inicial de colocación, fecha de vencimiento del fondo, valor de las cuotas y patrimonio).
- **Objetivos del fondo**
- **Mención de los miembros del comité de inversión**
- **Informe de la gerencia**
- **Calificación de riesgo**
- **Composición de la cartera**
- **Rentabilidad anualizada**
- **Valor histórico de las cuotas (tendencia)**
- **Composición de los bienes inmuebles**

e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión;



Los auditores externos no hicieron recomendaciones de alto riesgo al cierre del año 2022.

f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado;

La administradora nos informa que no se produjeron reclamos por los aportantes, ni tampoco nosotros como representantes recibimos reclamo alguno. En cuanto a las consultas y servicios brindados fueron conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado.

g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.

Obtuvimos de parte de la gerencia ejemplares de las pólizas de seguros, que cubren los riesgos inherentes de cada activo adquirido y presentado por el Fondo (propiedades de inversión), ver detalle a continuación:

POLIZA	RANGO	VIGENCIAS	SUMA ASEGURADA
1-2-205-0119180	Todo Riesgo Incendio	Desde 31/12/2022	RD\$10,925,000.00
1-2-205-0119180	Todo Riesgo Incendio		RD\$ 3,031,250.00
1-2-205-0114889	Todo Riesgo Incendio	Hasta 31/12/2023	RD\$20,500,912.40
1-2-205-0116083	Todo Riesgo Incendio		US\$ 4,308,192.42
1-2-830-0133645	Responsabilidad Civil General	31/12/2023	US\$ 30,000.00
1-2-831-0133646	Responsabilidad Civil General		US\$ 470,000.01

h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo).

Según los límites de inversión establecidos en el Reglamento Interno del Fondo Inmobiliario II, según la adecuación de fecha 07 de diciembre 2022, se establece lo siguiente:



SIVFIC-044 Informe Fondo De Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II
08 de febrero 2024

El Fondo deberá ser diversificado, en fusión de los criterios y limitaciones siguientes:

“El Fondo podrá invertir un mínimo de un sesenta por ciento (60%) y un máximo de un cien por ciento (100%) de su portafolio de inversión en activos inmobiliarios. De igual manera, el Fondo podrá invertir un mínimo de cero por ciento (0%) y un máximo del cuarenta por ciento (40%) del portafolio en instrumentos financieros, que pueden ser depositados en general de entidades de intermediación financiera, valores de renta fija, valores en renta variable, inscritos en el Registro del Mercado de Valores y opciones de compra de inmuebles, de conformidad a lo establecido en la política de inversión y diversificación definidas en este Reglamento Interno”.

La duración calculada en años para los instrumentos de deuda del portafolio del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II Pioneer resultó en **0.053714**.

i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el folleto informativo resumido.

CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S.A. ha sido designado como Agente de Custodio y Pago (Agente de Pago) del Programa de Emisiones, para que sean realizados los servicios de custodia, compensación y liquidación de los valores del presente Programa de Emisiones.

Revisamos Folleto Informativo Resumido y Avisos de Oferta Pública entregado por la Administración del Fondo, y pudimos constatar que el total de las cuotas de participación se compone de la siguiente manera:

Primera Emisión 2,175,000 Cuotas

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de RD\$1,000 cada una para un total de RD\$2,175,000,000,000 (Dos mil ciento setenta y cinco millones de pesos dominicanos con 00/100).



SIVFIC-044 Informe Fondo De Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II
08 de febrero 2024

De esta emisión fueron colocadas 2,175,000 cuotas, para un para un equivalente de RD\$2,175,000,000.00 (Dos mil cientos setenta y cinco millones Pesos dominicanos con 00/100).

Segunda Emisión 821,977 Cuotas

821,977 para un para un equivalente de RD\$1,008,004,339.94 (Mil ocho millones cuatro mil trescientos treinta y nueve Pesos dominicanos con 94/100) cuotas fueron suscritas a raíz del proceso de fusión con el Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer en fecha 23 de diciembre de 2022,

Tercera Emisión 143,735Cuotas

El día diecisiete (17) de marzo de dos mil veintitrés (2023) finalizó el período de colocación primaria de doscientos cuarenta mil (240,000) cuotas de participación, de las cuales fueron colocadas en el mercado primario ciento cuarenta y tres mil setecientos treinta y cinco (143,735) cuotas de participación. En consecuencia, fue suscrito el monto de ciento setenta y cuatro millones novecientos noventa y cuatro mil cuatrocientos treinta pesos dominicanos con ochenta y ocho centavos (174,994,430.88).

j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el folleto informativo resumido.

Conforme la entrada en vigor del Reglamento para las Calificadoras de Riesgos Núm. R-CNMV-2022-03-MV, específicamente artículo 7, estos reportes serán presentados con **periodicidad semestral**.

Calificación de Riesgo - Feller

	Febrero 2023	Julio 2023
Cuotas	BBB+fa	BBB+fa

La calificación **BBB+fa** asignadas a las cuotas del Fondo se sustenta en una cartera en proceso de formación, con una adecuada diversificación de cartera y una alta generación de flujos, que ha permitido entregar dividendos trimestralmente. Además, incorpora la

gestión de una administradora que cuenta con adecuadas políticas de administración para los fondos y que mantiene una estructura y equipos de buen nivel para un correcto manejo de recursos de terceros. En contrapartida, considera la exposición al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos, una industria de fondos en vías de consolidación y la volatilidad de tipo de cambio y tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos. Ver anexo reporte.

Ver anexo el detalle del reporte.

k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.

El fondo no tiene endeudamiento.

l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.

A continuación, Resumen de los estatus de envío de información a la Superintendencia de Valores de la Rep. Dom. del **Fondo** administrado:

Requerimientos / Estatus:

Diario: ESTA INFORMACION SE PUBLICA EN PAGINA WEB DIARIAMENTE.

- 1) La composición del portafolio de inversión;
- 2) La duración promedio ponderada de los valores representativos de deuda del portafolio de inversión;
- 3) El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior, conforme a las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XIII de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;
- 4) La tasa de rendimiento del fondo, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días,



los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta (360) días, determinada conforme las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XII de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;

- 5) Las comisiones que se cobran al fondo de inversión en términos monetarios o porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, comisiones por rescate y comisiones por desempeño, detallando además su base y metodología de cálculo, pudiendo para tal efecto incluir los ejemplos que correspondan; y
- 6) El patrimonio del o de los Fondos administrados, el número de cuotas en circulación y el número de aportantes.

Mensual

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mes del año anterior. **A diciembre 2023.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A diciembre 2023.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **A diciembre 2023.**
- Composición de la cartera de inversiones. **A diciembre 2023.**

Trimestral

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2023.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2023.**



SIVFIC-044 Informe Fondo De Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II
08 de febrero 2024

- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2023.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A diciembre 2023.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A diciembre 2023.**

Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). Conforme la entrada en vigor del Reglamento para las Calificadoras de Riesgos Núm. R-CNMV-2022-03-MV, específicamente artículo 7, estos reportes serán presentados con **periodicidad semestral**.

Anual: La información anual que debía remitirse al regulador al cierre del año 2022 fue enviada en el plazo establecido en el Calendario.

m) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.

No tenemos conocimiento ni hemos detectado, en base a las revisiones de las informaciones que nos toca manejar, de alguna irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión que hayan puesto en peligro la sostenibilidad del fondo.

n) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).

No tenemos conocimiento de ninguna actividad dentro o fuera de la órbita del fondo que pudiera entorpecer el funcionamiento del mismo como paros de labores, desastres naturales, riesgos de continuidad del negocio, huelgas, etc.



o) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.

No existe ninguna situación legal que afectara en el trimestre o posterior al mismo al **fondo** según información suministrada por la Administración. Tampoco ninguna información de la que manejamos ha dado muestra de alguna situación legal que pudiera afectar las operaciones del fondo.

p) Modificaciones al reglamento interno y folleto informativo resumido del fondo.

Para este trimestre, no se realizaron modificaciones al reglamento interno, ni al folleto informativo resumido del fondo.

q) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde.

Para este trimestre, no se realizaron cambios significativos en la estructura organizacional de la sociedad a administradora que pudieran entorpecer las operaciones del Fondo.

r) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación al fondo de inversión.

A partir de las informaciones que manejamos, revisamos y observamos entendemos razonable el cumplimiento de estos entes en cuanto al marco legal del fondo.



s) Cualquier otra obligación establecida en el folleto informativo resumido de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión.

No tenemos conocimiento de algún elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión que pudiera entorpecer el funcionamiento del mismo.

t) Hechos Relevantes y Otros.

- **9 de octubre 2023:** Distribución de beneficios al cierre del mes de septiembre de 2023 del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II.
- **7 de noviembre 2023:** Reporte Trimestral del Representante de la Masa de Aportantes del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II.
- **Fusión Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer y el Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II**

El estatus del proceso de fusión entre Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer y el Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II, al corte del presente informe, es el siguiente: la Administradora se encuentra efectuando la declaración final del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer por ante la Dirección General de Impuestos Internos, con la finalidad de que dicha institución emita certificación de no objeción a la exención al impuesto a la transferencia y así solicitar el traspaso de los inmuebles por ante el Registro de Títulos.

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS

Representante de Aportantes



	01.Feb.2023	28.Jul.2023
Cuotas	BBB+fa	BBB+fa

*Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-21	Dic-22	May-23
Activos administrados (MM RD\$)	2.773	3.781	3.864
Patrimonio (MM RD\$)	2.724	3.701	3.794
Valor Cuota (M RD\$)	1.191,1	1.234,8	1.208,0
Rentabilidad acumulada*	5,9%	7,0%	-0,8%
Dividendos por Cuota (RD\$)**	36,8	36,8	17,3
N° de Cuotas (miles)	2.175	2.997	3.141

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2021 y 2022 y EEFF interinos al cierre de mayo 2023.

*Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF en relación con el cierre del año anterior. **Acumulados en el año.

FUNDAMENTOS

El Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II tiene como objetivo la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la potencial apreciación de capital a largo plazo, mediante la inversión directa en bienes inmuebles que generen rentas o plusvalía, o documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como concesiones administrativas, en República Dominicana.

La calificación "BBB+fa" asignada a las cuotas del Fondo se sustenta en una cartera en proceso de formación, con una adecuada diversificación de cartera y una alta generación de flujos, que ha permitido entregar dividendos trimestralmente. Además, incorpora la gestión de una administradora que cuenta con adecuadas políticas de administración para los fondos y que mantiene una estructura y equipos de buen nivel para un correcto manejo de recursos de terceros. En contrapartida, considera la exposición al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos, una industria de fondos en vías de consolidación y la volatilidad de tipo de cambio y tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

El Fondo es manejado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., la cual mantiene una calificación "A+af" otorgada por Feller Rate. Actualmente gestiona cinco fondos de inversión, además de contar con la autorización para administrar un fondo de inversión adicional.

En diciembre 2022 se concretó la fusión entre el Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (fondo absorbente) y el Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer (fondo absorbido), realizándose de manera satisfactoria la transferencia de los valores de propiedad del fondo absorbido al fondo absorbente, mediante operaciones de cambio de titularidad.

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en octubre de 2019. Al cierre de mayo 2023, el Fondo fusionado totalizaba 3.140.712 cuotas colocadas, representando un 20,9% del programa de emisión.

Al cierre de mayo 2023, el Fondo gestionó un patrimonio de RD\$3.794 millones, siendo un fondo mediano para su administradora como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios, representando un 18,4% y un 8,7%, respectivamente.

Entre mayo 2022 y mayo 2023 el patrimonio del Fondo creció un 51,3%, explicado principalmente por la fusión y, en menor medida, por la colocación del tercer tramo del programa de emisiones.

La cartera del Fondo se encuentra en etapa de formación. Al cierre de mayo 2023, el activo estaba compuesto por inversiones inmobiliarias (93,8%) e instrumentos financieros (4,4%). El porcentaje restante correspondía a caja y otros activos.

Producto de la fusión, la diversificación de la cartera inmobiliaria exhibió una mejora, tanto por el número de inmuebles como por la menor concentración de ingresos por inquilino. Actualmente, el Fondo está compuesto por diez inmuebles.

La diversificación de la cartera es adecuada. La cartera inmobiliaria está formada por un edificio comercial (mall) de 3 pisos ubicado en Punta Cana (ocupación de 92%), cinco sucursales bancarias, cuatro ubicadas en Santo Domingo (ocupación de 100%) y una en Puerto Plata (ocupación de 62%), un edificio de 3 pisos ubicado en Punta Cana (ocupación de 94%), un inmueble ubicado sector Bella Vista de la ciudad de Santo Domingo (ocupación de 100%), un usufructo en Torre Corp. OV y una nave en el Parque Industrial San Isidro (vacancia de 100%).

Analista: Ignacio Carrasco
ignacio.carrasco@feller-rate.com

Globalmente, se considera que la cartera inmobiliaria presenta un bajo nivel de vacancia global, situándose en 9,6%. Asimismo, la diversificación de ingresos por inquilino es adecuada, donde los tres mayores representan cerca del 46,6% de los ingresos.

El Fondo tiene flujos periódicos provenientes de los alquileres de los inmuebles, lo que ha permitido repartir dividendos trimestrales desde marzo de 2020. Durante el año 2023, hasta el cierre de mayo, se han registrado pagos de beneficios a sus aportantes por un total de RD\$17,3 por cuota.

El Fondo no registra endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2023, los pasivos representaban un 1,9% del patrimonio, los que correspondían principalmente a retenciones, comisiones y otras cuentas por pagar, entre otros.

Al cierre de mayo 2023 la rentabilidad acumulada del Fondo en 36 meses, incluyendo dividendos, fue de 24,4%, lo que en términos anualizados se traduce en un 7,5%.

El Fondo tiene duración de 10 años, con término establecido para octubre de 2029. El plazo es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que forman su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

Durante los últimos años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se ha traducido en una mayor inflación a nivel global, que ha sido combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante 2023 continuamos observando una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que continúa afectando el valor de los activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, se aprecia que la inflación comienza a ceder y ello ha permitido el comienzo de la desescalada de la tasa de política monetaria. La velocidad de ajuste estará determinada por la trayectoria que tenga la inflación en los próximos meses, así como la evolución del crecimiento económico del país, variables que continuaremos monitoreando.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Alta generación de flujos, que ha permitido entregar dividendos trimestralmente.
- Adecuada diversificación de cartera inmobiliaria.
- Administradora posee estructura y equipos con buen nivel para la gestión de fondos y cuenta con adecuados sistemas de control y políticas de funcionamiento.

RIESGOS

- Cartera en etapa de formación.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tipo de cambio y tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

OBJETIVOS DE INVERSIÓN

Fondo orientado a la inversión en activos inmobiliarios en República Dominicana

OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

El Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II tiene como objetivo la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la potencial apreciación de capital a largo plazo, mediante la inversión directa en bienes inmuebles que generen rentas o plusvalía, o documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como concesiones administrativas, en República Dominicana. Asimismo, puede invertir en opciones de compra de bienes inmuebles, siempre que la prima no supere el 5% del valor del bien, su vencimiento no sea mayor a un año y no exista impedimento a su libre transferencia.

Adicionalmente, el Fondo puede invertir en certificados de depósitos a plazo y/o certificados financieros, valores de renta fija, valores de renta variable y cuotas de fondos de inversión inscritos en el Registro de Mercado de Valores.

Entre otros límites relevantes, el reglamento interno del Fondo establece:

- Al menos un 60% del portafolio debe estar invertido en bienes inmuebles, derecho de usufructo sobre bienes inmuebles o concesiones administrativas.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en opciones de compra de bienes inmuebles.
- El Fondo puede efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras a los inmuebles, cuyo costo acumulado de los últimos 12 meses no debe superar el 25% del valor del inmueble ni el 25% del activo del Fondo.
- El Fondo puede realizar ampliaciones por hasta un 25% del valor del inmueble, pudiendo aumentar este porcentaje sujeto a estudios de factibilidad y viabilidad financiera, aprobación de la Asamblea General de Aportantes, entre otros requisitos.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en instrumentos financieros tales como depósitos en cuentas bancarias, depósitos a plazo y/o certificados de depósitos, papeles comerciales, bonos corporativos, valores de titularización de renta fija o de renta variable de oferta pública, o instrumentos emitidos por el Banco Central, Ministerio de Hacienda u organismos multilaterales.
- Hasta un 25% del portafolio puede estar invertido en valores de fideicomiso de renta fija o de renta variable.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en cuotas de fondos abiertos o fondos cerrados.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en instrumentos emitidos o garantizados por una misma entidad.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en instrumentos emitidos o garantizados por entidades de un mismo grupo económico.
- Hasta un 5% del portafolio puede estar invertido en valores de renta fija emitidos por personas vinculadas a la administradora.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en valores de renta variable emitidos por personas vinculadas a la administradora.

- El Fondo no puede invertir en valores de renta fija ni en valores de renta variable emitidos por personas vinculadas a los miembros del Comité de Inversiones.
- La Sociedad Administradora, los miembros del Consejo de Administración, miembros del Comité de Inversiones y todos los ejecutivos y empleados de la Administradora no podrán arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, de manera directa o indirecta, los valores o bienes propiedad de los fondos de inversión.
- El límite mínimo de liquidez es de un 1% y el máximo es de un 40% del patrimonio neto del Fondo. Adicionalmente, puede poseer hasta el 50% del total de su liquidez en cuentas corrientes y/o de ahorros de una entidad de intermediación financiera vinculada a la Administradora.
- El Fondo puede acceder, en casos de fuerza mayor, a líneas de crédito de entidades de intermediación financiera por hasta un 10% del patrimonio neto y por un plazo máximo de 48 horas. Adicionalmente, el Fondo puede endeudarse por hasta un 40% del patrimonio neto.

Adicionalmente, el reglamento señala que el tipo de propiedades en las cuales el Fondo puede invertir corresponden a industrial, comercial, corporativo o de oficinas, entretenimiento y especializados. Asimismo, el Fondo puede invertir en bienes inmuebles sin edificaciones (terrenos), con el propósito de obtener ganancia mediante su alquiler o mediante la plusvalía realizada a través de su venta.

EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

| Cartera en etapa de formación

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II contempla una emisión total de RD\$15.000 millones, equivalente a 15 millones de cuotas, con un valor nominal inicial de RD\$1.000 cada una.

En diciembre 2022 se concretó la fusión entre el Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (fondo absorbente) y el Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer (fondo absorbido), realizándose de manera satisfactoria la transferencia de los valores de propiedad del fondo absorbido al fondo absorbente, mediante operaciones de cambio de titularidad. Asimismo, producto de lo anterior, se realizó un proceso de canje de cuotas, emitiéndose 821.977 cuotas a favor del fondo absorbente.

Según lo señalado por los auditores externos, los estados financieros del Fondo al cierre del año 2022 representan razonablemente la situación financiera de este. En relación con el cierre del año 2021, sus activos crecieron un 43,3% producto principalmente de la fusión de los fondos inmobiliarios. Por su parte, los pasivos alcanzaron los RD\$80,1 millones y correspondían fundamentalmente a depósitos por pagar. El beneficio neto del periodo fue de RD\$182 millones, que representa un alza de 26,9% en relación con el año 2021, y se explicó principalmente por mayores ingresos por arrendamiento dada la inclusión de los activos inmobiliarios del fondo absorbido y, en menor medida, por la plusvalía de las propiedades de inversión.

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en octubre de 2019. Al cierre de mayo 2023, el Fondo fusionado totalizaba 3.140.712 cuotas colocadas, representando un 20,9% del programa de emisión.

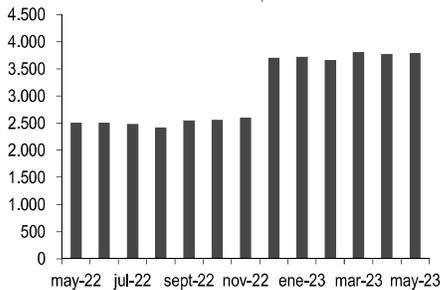
RESUMEN CARTERA INVERSIONES

	Ago-22	Nov-22	Feb-23	May-23
Inversión Inmobiliaria	93,7%	94,3%	93,4%	93,8%
Instrumentos Financieros	1,1%	3,3%	2,6%	4,4%
Total Cartera	94,8%	97,6%	95,9%	98,2%
Caja y Otros Activos	5,2%	2,4%	4,1%	1,8%
Total Activos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Administradora.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

En millones de pesos



Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Administradora.

Al cierre de mayo 2023, el Fondo gestionó un patrimonio de RD\$3.794 millones, siendo un fondo mediano para Pioneer Sociedad Administradora de Fondos, S.A. como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios, representando un 18,4% y un 8,7%, respectivamente.

Entre mayo 2022 y mayo 2023 el patrimonio del Fondo creció un 51,3%, explicado principalmente por la fusión con el Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer y, en menor medida, por la colocación del tercer tramo del programa de emisiones.

En los últimos doce meses este segmento ha experimentado un crecimiento sostenido producto de las colocaciones de nuevos fondos y tramos adicionales de fondos ya operativos, en tanto que revalorizaciones de activos también han contribuido al crecimiento, pero en menor medida que las colocaciones de cuotas.

CARTERA EN ETAPA DE FORMACIÓN, CON ADECUADA DIVERSIFICACIÓN

La cartera del Fondo se encuentra en etapa de formación. Al cierre de mayo 2023, el activo estaba compuesto por inversiones inmobiliarias (93,8%) e instrumentos financieros (4,4%). El porcentaje restante correspondía a caja y otros activos.

Producto de la fusión, la diversificación de la cartera inmobiliaria exhibió una mejora, tanto por el número de inmuebles como por la menor concentración de ingresos por inquilino. Actualmente, el Fondo está compuesto por diez inmuebles:

- Downtown Mall Punta Cana, inmueble comercial de 3 niveles ubicado en Punta Cana, con aproximadamente 14.000 m² de área alquilable.
El inmueble cuenta con 66 inquilinos, con su principal arrendatario concentrando el 29,7% de los ingresos por renta. El edificio presenta un nivel de ocupación cercano al 92%.
- Sucursal Scotiabank Piantini, localizada en Avenida Abraham Lincoln, Santo Domingo; corresponde a un inmueble de un nivel, con un área alquilable de 700 m².
- Sucursal Scotiabank Rómulo Betancourt, localizada en Avenida Rómulo Betancourt esquina Avenida Privada, Santo Domingo; corresponde a un edificio de dos niveles, con un área alquilable de 480 m².
- Sucursal Scotiabank Máximo Gómez, localizada en Avenida Máximo Gómez esquina Calle Santiago, Santo Domingo; corresponde a un edificio de un nivel, con un área alquilable de 380 m².
- Sucursal Scotiabank Avenida Venezuela, localizada en Avenida Venezuela esquina Calle Club Rotario, Santo Domingo; corresponde a un inmueble de dos niveles, con un área alquilable de 520 m².
- Sucursal Scotiabank Puerto Plata, localizada en Avenida 27 de febrero esquina Calle Francisco J. Peynado, Puerto Plata; corresponde a un edificio de dos niveles, con un área alquilable de 2.300 m². Este inmueble presenta un nivel de ocupación cercana al 61,9%.
- Edificio Nautilus, inmueble de 3 niveles ubicado en Punta Cana, con 3.219 m² de construcción y una terraza posterior de 59,85 m².

El inmueble mantiene 8 inquilinos, con su principal arrendatario concentrando el 42,6% de los ingresos por renta. El edificio presenta un nivel de ocupación cercano al 94%.

- Edificio Equinox, inmueble ubicado en Avenida Núñez de Cáceres, sector Bella Vista de la ciudad de Santo Domingo, con 8.400 m² de construcción y 3.050 m² de área alquilable. Este edificio de oficinas posee 6 niveles.
El inmueble cuenta con 5 inquilinos, con su principal inquilino representando un 44,8% de los ingresos por renta. El inmueble presenta un nivel de ocupación del 100%.
- Torre Corporativa OV, usufructo en piso 10; ubicado en Avenida Gustavo Mejía Ricart esquina Filomena Gómez de Cova, cuyo inquilino corresponde a Constructora OV.
- Nave ZF San Isidro, ubicado en Parque Industrial Zona Franca San Isidro, Santo Domingo Este; con 9.460 m² de construcción y 24 parqueos. Actualmente la nave no tiene inquilinos.

Globalmente, se considera que la cartera inmobiliaria presenta un bajo nivel de vacancia global, situándose en 9,6%. Asimismo, la diversificación de ingresos por inquilino es adecuada, donde los tres mayores representan cerca del 46,6% de los ingresos. Los bienes raíces que forman el portafolio del Fondo poseen contratos de alquiler vigentes de mediano y largo plazo.

ALTA GENERACIÓN DE FLUJOS

El Fondo tiene flujos periódicos provenientes de los alquileres de los inmuebles, lo que ha permitido repartir dividendos trimestrales desde marzo de 2020. Durante el año 2023, hasta el cierre de mayo, se han registrado pagos de beneficios a sus aportantes por un total de RD\$17,3 por cuota.

NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

De acuerdo con el reglamento interno, el Fondo puede endeudarse hasta un 40% del patrimonio, no pudiendo otorgar en garantía sus activos. La tasa máxima de endeudamiento en dólares y en pesos dominicanos es de un 15% anual y un 30% anual, respectivamente.

El Fondo no registra endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2023, los pasivos representaban un 1,9% del patrimonio, los que correspondían principalmente a retenciones, comisiones y otras cuentas por pagar, entre otros.

RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Al cierre de mayo 2023 la rentabilidad acumulada del Fondo en 36 meses, incluyendo dividendos, fue de 24,4%, lo que en términos anualizados se traduce en un 7,5%.

En el año 2022 las tasaciones de los bienes inmuebles aumentaron en promedio un 6,0%, medido en dólares, con relación al año 2021, alcanzando un valor de US\$36,9 millones, que sumados a los activos adquiridos del fondo absorbido durante ese año totalizan un valor de cartera inmobiliaria de US\$52,8 millones (no incluye derecho de usufructo).

El segmento muestra una tendencia al alza en sus retornos, los que se ven amplificados en los meses finales de cada año en donde se realizan las tasaciones de sus activos. Los retornos de los fondos de este segmento se distinguen según el nivel de madurez de cartera que poseen, donde es relevante la proporción de activos inmobiliarios rentando que mantengan.

El rendimiento del Fondo se evalúa semestralmente con corte al 30 de junio y al 31 de diciembre de cada año, comparándolo con una tasa fija de 10%.

VIGENCIA DEL FONDO

El Fondo tiene duración de 10 años, con término establecido para octubre de 2029. El plazo es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que forman su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DEL FONDO

Administradora posee una buena estructura para la gestión y control de los recursos manejados

La administración general de Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. (Pioneer SAFI) se encuentra en sus socios gestores, que se distribuyen entre el Consejo de Directores y Presidencia.

El Consejo de Administración es el responsable del cumplimiento de los propósitos y objetivos de la sociedad, definiendo los lineamientos estratégicos y los valores e implementando un adecuado sistema de gobierno corporativo. Actualmente, el Consejo está compuesto por siete miembros.

El Comité de Inversiones es responsable de aprobar los lineamientos para la toma de decisiones de inversión de los recursos de los fondos, e identificar y analizar las oportunidades de inversión. Además, debe dar seguimiento a los activos que componen el portafolio de los fondos, a la vez que establece los lineamientos para la valorización de estos activos. Los miembros del Comité de Inversión deberán acogerse a las responsabilidades establecidas en la normativa vigente.

El Comité de Riesgos es el órgano encargado de diseñar y supervisar las políticas de gestión de riesgo de la Administradora. Este comité sesiona a lo menos una vez al mes para la revisión de la gestión de riesgo de la sociedad y de los fondos. Es responsable de proponer límites de exposición a las operaciones, y de reportar los análisis de la sensibilidad y variaciones de los diferentes factores de riesgo al Consejo de Administración. Además, debe informar sobre las medidas correctivas implementadas en la gestión de riesgos.

El Comité de Auditoría es responsable de la vigilancia, para asegurar la transparencia e integridad de las informaciones financieras. Debe revisar temas relacionados con la contabilidad y reportes de la Sociedad, así como velar por la integridad de los estados financieros. Además, se encarga de dar seguimiento continuamente a los hallazgos y recomendaciones de los procesos de auditoría externa.

El Comité de Cumplimiento se constituye para dar apoyo al Oficial de Cumplimiento y dirigir el Programa Anual de Cumplimiento de la Sociedad, el cual contempla el cumplimiento normativo y la prevención de lavado de activos y financiamiento al terrorismo. Este comité debe medir la efectividad del sistema para asegurar el cumplimiento de la normativa vigente, y debe revisar los casos de operaciones sospechosas e inusuales en la Administradora.

El Presidente-Gerente General es el encargado de dirigir y gestionar los recursos de la Administradora, asegurando el cumplimiento del plan estratégico definido por el Consejo de Administración. Debe velar por el desempeño eficaz y eficiente de la Administradora, y hacer cumplir la normativa vigente y las políticas internas en todos sus procesos.

Por su parte, el Vicepresidente Ejecutivo debe dirigir y supervisar la gestión operativa, administrativa y de negocios, para asegurar resultados eficientes. Debe apoyar el desarrollo de productos financieros dentro de la Administradora. Además, es responsable de promover el portafolio de productos y servicios, preparando e implementando el plan de mercadeo y gestionar las tácticas de gestión comercial. El Vicepresidente Ejecutivo es el encargado de gestionar la relación con las entidades reguladoras como representante de la Administradora.

El Oficial de Relaciones de Inversión es el encargado de promover los productos y servicios de la Administradora, gestionando la venta de éstos, asegurando el cumplimiento de las metas de colocación y servicio al cliente. Además, debe apoyar en el diseño de los productos y servicios. El Oficial de Relaciones de Inversión debe obtener y documentar el perfil del cliente, y asesorarlo sobre las opciones de fondos disponibles.

El Oficial de Operaciones es el responsable de realizar las actividades de registro y control de operaciones de la Administradora, asegurando el cumplimiento de la normativa vigente. Es el encargado del registro y control de transacciones en la plataforma tecnológica, así como también de realizar la documentación y actualización de los parámetros de dicha plataforma. Además, debe llevar control sobre el sistema de documentos y reportes, asegurando que estos estén disponibles.

El Ejecutivo de Control Interno es el responsable por el cumplimiento de las leyes, normas y reglamentos regulatorios que rigen el control de riesgos en todas las operaciones y transacciones, además de velar por el cumplimiento de las normas y políticas de carácter interno. Es el encargado de diseñar los procedimientos, políticas y herramientas de control interno que permitan mitigar el riesgo de las operaciones. Debe llevar registro y control del nivel de cumplimiento de las operaciones, y elaborar informes periódicos de indicadores claves.

El Asistente Administrativo es el encargado de asistir al equipo directivo en las labores administrativas y operativas. Debe ofrecer soporte, participar y documentar reuniones, mantener orden en la documentación correspondiente a la contabilidad de la Administradora, y preparar los reportes requeridos por la SIMV.

El Gerente de Operaciones debe dirigir, supervisar y controlar el registro de las operaciones de la Administradora, asegurando que, en toda la gestión operativa, administrativa y de servicio se cumpla con las leyes, normas y reglamentos regulatorios. Debe supervisar el registro y control de las transacciones en la plataforma tecnológica, y llevar control del portafolio de costos y gastos de cada fondo. Además, debe remitir diariamente a la Bolsa de Valores, a la SIMV y al depósito centralizado el reporte de valor de las cuotas de los fondos. El Gerente de Operaciones es responsable de asegurar el cumplimiento de los procesos de registro de clientes, y debe gestionar y supervisar que la Administradora cuente con una base de datos de clientes actualizada.

El Oficial de Administración y Finanzas debe gestionar, coordinar y dirigir los procesos administrativos. Debe realizar los registros contables de la Administradora, y preparar los reportes requeridos por entidades supervisoras o gubernamentales. Además, es el encargado de emitir oportunamente los reportes contables y estados financieros.

El Administrador de Fondos es el responsable de ejecutar las actividades de inversión de los fondos, cumpliendo con los lineamientos de los Comité de Inversión y asegurando que estas se realicen dentro de la normativa vigente y los reglamentos internos. Además, debe monitorear el desempeño de cada inversión dentro de la cartera de los fondos, para asegurar que cumple con la estrategia y debe mantener informado al equipo directivo sobre los movimientos del mercado de inversiones.

El Oficial de Contabilidad de Fondos de Inversión debe gestionar, coordinar y dirigir los procesos contables de los fondos de inversión. Debe asegurar el correcto registro de las operaciones diarias de los fondos.

El Oficial de Cumplimiento es responsable de la implementación, el seguimiento y la evolución de las políticas y procedimientos de prevención del lavado de activos, financiamiento al terrorismo y proliferación de armas de destrucción masiva, y debe llevar control del nivel de cumplimiento de los programas relacionados a estas.

Feller Rate considera que la Administradora posee diversos manuales de funcionamiento y operación y una buena estructura para la correcta gestión de recursos bajo administración, lo que se ha traducido en una adecuada administración de los fondos gestionados.

FACTORES ESG CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN

No se aprecian riesgos directos significativos en la Administradora a nivel ambiental o social. El riesgo de gobernanza es el más relevante dada su actividad. Para mitigar estos riesgos, la administradora cuenta con un Consejo de Administración, comités de riesgo y control y variadas políticas de conflictos de interés, ética, valorización, manejo de información, entre otras.

POLÍTICA DE EVALUACIÓN DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIÓN DE PORTAFOLIOS

El Manual Operativo detalla los procedimientos para la propuesta y aprobación de las inversiones. En este se establece que la tesis de inversión del fondo debe ser sometida por el Presidente y Vicepresidente para su aprobación al Consejo de Directores, el cual analiza la factibilidad de la inversión.

La toma de decisiones para la inversión de los fondos se basa en los límites establecidos y aprobados en el reglamento interno de cada fondo.

El Analista Financiero o Administrador de Fondos debe confeccionar un análisis sobre las inversiones propuestas, el cual debe ser documentado en un informe para el Comité de Inversiones, que debe ser revisado por el Presidente y/o Vicepresidente, y entregarlo posteriormente al mismo comité con una recomendación personal.

El Comité de Inversiones evalúa el informe y la recomendación del Presidente, y aprueba o rechaza la propuesta de inversión.

Posterior a la aprobación de las inversiones, éstas son ejecutadas por el Administrador del Fondo, basadas en los parámetros trazados por el Comité de Inversiones.

El Comité sesiona al menos una vez por mes y está formado por tres miembros con experiencia en el rubro financiero, tal como establece la normativa.

El monitoreo de las inversiones de los fondos es realizado por el Analista de Inversiones y el Administrador del Fondo.

En particular, para el Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II, los criterios que evalúan para la identificación y selección de inversiones consideran factores tanto del inmueble como de los inquilinos actuales o potenciales. Para la selección del inmueble se considera: (i) tamaño y comerciabilidad del activo, (ii) ubicación, (iii) potencial de apreciación, (iv) usos alternos, entre otros. En tanto, para la selección del inquilino se considera: (i) sector económico, (ii) perfil del inquilino, (iii) contrato a largo plazo, entre otros.

En opinión de Feller Rate, se observan políticas apropiadas para la gestión de los fondos. Asimismo, se observa la presencia y actuación de ejecutivos y personas con experiencia en el mercado financiero, estructuraciones y emisiones del mercado local e internacional.

SISTEMAS DE CONTROL

Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. posee diversos manuales para su funcionamiento y su operación.

La Administradora cuenta con un Manual Operativo, en el cual se incorporan los siguientes manuales:

- Negocios y Gestión de Clientes.
- Manual de Organización y Funciones.
- Manual de Normas Internas de Conducta y Gestión Humana.
- Manual de Políticas, Procedimientos y Control Interno.
- Manual de Contabilidad y Plan de Rubros.

Adicionalmente, Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. posee los siguientes manuales:

- Manual de Políticas y Normas para la Prevención y Control Lavado de Activos, Financiamiento al Terrorismo y Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.
- Normas de Ética.

Actualmente la administradora está trabajando en realizar mejoras a las políticas y eficientar sus procesos.

En los últimos períodos, la Administradora no ha recibido sanciones o amonestaciones por incumplimientos.

VALORIZACIÓN CARTERA DE INVERSIONES

La valorización de las inversiones de los fondos administrados por Pioneer SAFI es realizada de acuerdo con la normativa vigente entregada por la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana.

La metodología de valorización se establece en el reglamento interno de cada uno de los fondos.

En el caso del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II, los bienes inmuebles se valorizan anualmente por medio de una tasación efectuada por un perito independiente con el fin de establecer una estimación del valor de mercado del inmueble al 31 de diciembre de cada año. En el caso de los derechos de usufructo, concesiones administrativas y opciones de compra sobre bienes inmuebles son valoradas según lo establecido en las NIIF's.

Para las adquisiciones o enajenaciones de bienes inmuebles, así como de los títulos que representen derechos constituidos sobre ellos, se sustentarán en tasaciones realizadas por profesionales o firmas de profesionales que se dediquen a la valoración de activos, debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido y aceptado por la Superintendencia. La adquisición de bienes inmuebles requiere de dos tasaciones previas, siendo el valor del inmueble el menor valor de los consignados en dichas valoraciones.

POLÍTICAS SOBRE CONFLICTOS DE INTERÉS

La Administradora establece en su “Manual Operativo” las definiciones y lineamientos para el tratamiento de los conflictos de interés. Estos lineamientos tienen como finalidad asegurar que la toma de decisiones y el desempeño en la gestión de los fondos no se vea influenciado por intereses personales ni secundarios.

En este manual se establece distintos mecanismos y procedimientos destinados a evitar, minimizar y solucionar eventuales conflictos de interés.

El Manual define los conflictos de intereses como aquellas situaciones en las que el juicio del individuo, concerniente a su interés primario, y la integridad de una acción, tienden a estar indebidamente influenciado por un interés secundario, ya sea de carácter económico o personal.

De esta forma, la Administradora contempla que los encargados que participen en la gestión de los fondos estén obligados a priorizar en todo momento los intereses de éstos, así como el de los aportantes, por sobre sus propios intereses. Asimismo, cada administrador de fondo debe velar por los intereses del fondo administrado en particular, y de manera justa y razonable por sobre los intereses de los demás fondos gestionados por la Administradora. El Manual prohíbe, entre otras situaciones:

- Crear un conflicto de interés entre los fondos administrados por medio de adquirir un mismo activo por dos o más fondos.
- Favorecer el interés propio, de un inversionista o de un grupo de inversionistas, en desmedro de los demás.
- Vender activos de los fondos a empresas relacionadas a las personas vinculadas a la administración de los fondos.

Por otra parte, se establecen:

- Mecanismos de control interno tanto para la Administradora como para los fondos manejados, junto con un responsable de aplicarlos, el Ejecutivo de Control Interno.
- Restricciones para una adecuada gestión y manejo de información privilegiada por parte de empleados, miembros del Consejo de Administración, integrantes del Comité de Inversiones y todas las personas relacionadas a éstos.
- Se detalla el régimen de sanciones internas por incumplimiento de las normas y políticas de Pioneer SAFI.

En opinión de Feller Rate, el marco legal y las Normas Internas de Pioneer SAFI, implican una adecuada guía y establece controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fondos.

PROPIEDAD

Propietarios con amplia experiencia y conocimiento del sector financiero

La Administradora fue constituida en 2005, pero con inicio de operaciones en 2011, con la visión de entregar un abanico de oferta de inversión al mercado local, a través de diferentes fondos de inversión.

La Administradora es propiedad en un 35,0% de Coral Sands Properties, Inc. (relacionada a la sociedad Henla, S.A., de los hermanos León Asencio), un 35,0% de Grupo Estiva, Inc.

(ligado a grupo empresarial José Díez Cabral) y un 30,0% de Pioneer Holding Company, Inc., propiedad de los socios gestores de la Administradora (Héctor Garrido y Yamil Isaías).

Al cierre de diciembre 2022, producto del crecimiento de los activos administrados, se observa un incremento de sus ingresos operacionales del orden de 15,8%, situándose en RD\$273 millones, explicado por un aumento en el volumen de comisiones (13,7%) y otros ingresos. Por otra parte, los gastos operativos aumentaron un 13,7%, siendo los de mayor incidencia los gastos de personal, logrando resultados operacionales por RD\$164 millones, monto superior a los RD\$140 millones obtenidos en 2021. Adicionalmente, los gastos financieros aumentaron durante el mismo período. Con todo, la utilidad en 2022 se situó en RD\$115 millones, superior a los RD\$96 millones obtenidos en 2021.

De acuerdo con el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (R-CNMV-2019-28-MV), la Administradora constituyó una Garantía por Riesgo de Gestión, mediante una póliza de seguro a favor de los fondos administrados.

AMPLIA EXPERIENCIA EN EL SECTOR FINANCIERO

Los accionistas de la Administradora poseen amplia experiencia en la industria financiera de República Dominicana, han pertenecido o están relacionados a distintos agentes del mercado dominicano. Los socios gestores, Héctor Garrido y Yamil Isaías, concentran su actividad actual en la gestión de la Administradora.

ALTA IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA GESTIÓN DE FONDOS

Al cierre de mayo 2023, el patrimonio bajo administración totalizaba RD\$20.598 millones (6,6% de crecimiento con relación al cierre de mayo 2022). Por otra parte, su participación de mercado se sitúa en torno al 12,9%, posicionándose como la cuarta administradora más grande de la industria.

A la misma fecha, Pioneer SAFI gestionaba cinco fondos de inversión:

- Fondo de Inversión Cerrado Pioneer United Renta Fija, primer fondo aprobado y colocado en República Dominicana, se orienta a la inversión en instrumentos de renta fija, concentrado en instrumentos del Banco Central y del Ministerio de Hacienda de República Dominicana. Al cierre de mayo 2023, el patrimonio se situó en RD\$825 millones, representando un 13,3% del total manejado por fondos cerrados de renta fija. Actualmente, el Fondo se encuentra en etapa de liquidación, aprobado y no objetado por la Superintendencia del Mercado de Valores. Está calificado en "AA-fa / M2" por Feller Rate.
- Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer tiene como objetivo la generación de ingresos y de valor a mediano y largo plazo, a través de la inversión en sociedades que no estén inscritas en el Registro del Mercado de Valores (RMV), domiciliadas en República Dominicana. Al cierre de mayo 2023, el patrimonio del Fondo se situó en RD\$8.540 millones, representando un 14,7% del total manejado por fondos cerrados de desarrollo de sociedades. El Fondo está calificado en "BBBfa" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II, se orienta a la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento o por su alto potencial de apreciación en República Dominicana. Al cierre de mayo 2023, el patrimonio del Fondo se situó en RD\$3.794 millones, representando un 8,7% del total manejado por fondos cerrados inmobiliarios. El Fondo está calificado en "BBB+fa" por Feller Rate.

- Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II, se orienta a la inversión en empresas que operen en República Dominicana, de cualquier sector económico, excepto del sector financiero, no inscritas en el RMV, que estén constituidas como sociedades anónimas o de responsabilidad limitada, con el propósito de generar ingresos y crear valor a mediano y largo plazo. Al cierre de mayo 2023, el patrimonio del Fondo se situó en RD\$6.519 millones, representando un 11,3% del total manejado por fondos cerrados de desarrollo de sociedades. El Fondo está calificado en "BBBfa" por Feller Rate.
- Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer, se orienta a la inversión en sociedades que tengan actividades productivas y comerciales que por su propia naturaleza tengan un impacto positivo sobre la sociedad o que por el modelo de negocios o los procesos y tecnologías utilizados para realizar su actividad tenga un impacto positivo sobre la sociedad y/o el medio ambiente. De esta forma, esta estrategia de inversión busca canalizar recursos financieros en industrias o sectores como energía renovable, servicios básicos como viviendas de bajo costo, salud, educación, microfinanzas, producción sostenible, entre otros. Al cierre de mayo 2023, el patrimonio del Fondo se situó en RD\$919 millones, representando un 1,6% del total manejado por fondos cerrados de desarrollo de sociedades. El Fondo está calificado en "BBBfa (N)" por Feller Rate.

En diciembre 2022 se concretó la fusión entre el Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (fondo absorbente) y el Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer (fondo absorbido).

Adicionalmente, la Administradora mantiene registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores, sin inicio de operaciones, el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo con Impacto Social Pioneer II.

	Oct-21	Ene-22	Abr-22	Jul-22	01-Feb-23	28-Jul-23
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBB+fa	BBB+fa

— NOMENCLATURA

La calificación se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo.

— CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

- AAAfa: Cuotas con la más alta protección ante pérdidas y que presentan la mayor probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- AAfa: Cuotas con muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas con alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa: Cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas con baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bfa: Cuotas con muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas con muy variables y expuestas a pérdidas y/o no cumplirán con sus objetivos de inversión.

+ o -: Las calificaciones entre AAfa y Bfa pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o - (menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

Aquellos fondos nuevos, o con poca historia como para realizar un análisis completo, se distinguen mediante el sufijo (N).

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Ignacio Carrasco - Analista Principal

La opinión de las Sociedades Calificadoras de Riesgo no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en Información pública disponible y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Calificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma. Las calificaciones otorgadas por Feller Rate son de su responsabilidad en cuanto a la metodología y criterios aplicados, y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.